

# 基于空间生产理论下老旧城区更新研究

## ——以济南市为例

袁 昊

山东建筑大学, 建筑城规学院, 山东 济南

收稿日期: 2023年7月11日; 录用日期: 2023年8月28日; 发布日期: 2023年9月4日

### 摘 要

山东省济南市老旧城区是老济南曾经繁华一时的中间地段, 伴随着济南城区的带状发展与外扩, 老济南旧城区的繁荣已成历史, 旧城区的公服与市政设施的配置已经随城市发展尽显老态, 相关配置俨然已经成为经济发展的绊脚石, 因此依据相关城市规划理论对济南市老旧城区的功能与设施配置改造成为当今社会发展的时代热题。本文从济南市老旧城区的历史遗留问题与未来发展状况为起点, 结合空间生产理论分析了济南市老旧城区空间发展与城市功能创新建设的硬性条件, 并针对现状问题归纳总结相应的旧城区改造手段, 希望为济南市老旧城区和其他相关城市的老旧城区更新提供参考。

### 关键词

济南, 老旧城区, 城市更新, 空间生产理论

# Research on the Renewal of Old Urban Areas Based on Spatial Production Theory

## —Taking Jinan City as an Example

Hao Yuan

School of Architecture and Urban Planning, Shandong Jianzhu University, Jinan Shandong

Received: Jul. 11<sup>th</sup>, 2023; accepted: Aug. 28<sup>th</sup>, 2023; published: Sep. 4<sup>th</sup>, 2023

### Abstract

The old urban area of Jinan, Shandong Province, is the middle section of the old Jinan that was once prosperous. With the Ribbon development and expansion of the old Jinan urban area, the prosperity of the old Jinan urban area has become history. The public clothes and municipal faci-

文章引用: 袁昊. 基于空间生产理论下老旧城区更新研究[J]. 设计, 2023, 8(3): 1120-1126.

DOI: 10.12677/design.2023.83137

ties in the old urban area have become old with the development of the city, and the relevant configuration has become a stumbling block to economic development. Therefore, based on relevant urban planning theories, the functional and facility configuration transformation of the old urban area of Jinan has become a hot topic in today's social development. Starting from the historical legacy issues and future development status of the old urban areas in Jinan, this article analyzes the hard conditions for the spatial development and urban functional innovation construction of the old urban areas in Jinan using the theory of spatial production. Based on the current problems, corresponding methods for the renovation of the old urban areas are summarized, hoping to provide reference for the renewal of the old urban areas in Jinan and other related cities.

## Keywords

Jinan, Old Urban Areas, Urban Renewal, Space Production Theory

Copyright © 2023 by author(s) and Hans Publishers Inc.

This work is licensed under the Creative Commons Attribution International License (CC BY 4.0).

<http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>



Open Access

## 1. 引言

我国现阶段的中小城市发展模式已经从原先的追求用地指标的外扩式发展模式转变为以现有城市空间更新为主导,城市空间扩张为辅的发展模式转变,但该转变模式的进行中缺乏变化[1],在面对城市更新的实际问题时存在更新方式和手段的尺度与现实不相符、具有针对性的实际矛盾点混为一谈等问题[2]。所以,城市发展存在许多低效建设空间的老旧城区更新改造提升应破除为更新而更新的束缚,积极寻求城市发展的多元化改造路径,探索多学科交叉,跨领域协作的多元协同配合、实现多方利益共通的老旧城区的改造策略。

上个世纪七十年代法国思想家亨利·列斐伏尔提出“空间生产”的概念,认为城市空间已经成为资本主义再生产的生产资料,城市的发展并非自然或者技术发展的过程,而是资本主义利用城市空间进行再生产的过程[3][4]。基于空间生产理论视角下的旧城更新的具体应用方面,注重老旧城区居民对经济发展与文化生活的需求改造,这关系到该城镇的建设质量、工业产业布局配置以及相关设施的安排指数;旨在通过改变城市空间、个人与人居场所和周边环境的多维度交叉下的老旧住区城市机理。尽管是在中国特色社会主义发展的大背景下,但是作为城市发展具有关键作用的社会主体中,资本仍占据一席之地,是提升大中小城市功能运转及更新的重要抓手之一。济南市老旧城区是极具代表性的存量建设用地大量冗余的复杂环境,同时基于当前的经济、社会发展需求当前的综合提升需求较大。但由于当前所运用的老旧城区城市改造更新的方式方法缺乏对济南市实际需求和困境的有效掌握,济南老旧城区城市更新改造的工作进展相对滞后和缓慢[5]。基于上述条件,本文从空间生产理论的视角出发,根据济南老旧城区的实际发展情况,分析现状资源配置问题,归纳总结特定于该类地区综合发展提升的路径,并为其他具有相似情况的复杂存量地区的老旧城区更新提升提供参考。

## 2. 研究背景与意义

### 2.1. 济南旧城区现状分析

济南市老旧城区过去是主要城市中心,承载着城区大量的公共服务功能与居住功能,但由于早期城市发展缺乏规划,摊大饼式的空间扩张,导致老旧城区存在建筑面积过大、功能杂多等问题,使得后续

的城市公共服务设施配置出现问题，用地余留限制城市发展，居住空间配置关系矛盾日益尖锐。交通方面，随城市发展，人均 GDP 水平升高，居民人均汽车保有量增加，同时该地区大量人口堆积对城市道路发展与停车空间提出更高的挑战与要求。城市相关基础设施配置问题余留，阻碍城市健康发展，济南市在老旧城区的用地规划、交通协调、建筑布局和周边环境等方面的矛盾持续升级，而过去一味地增量用地只会导致历史问题遗留，所以在解决老旧城区的问题时，既要保护老旧城区的历史文化建筑传承与发展，又要促进与改善老旧城区的城市功能升级改造，这也成为济南市城市建设发展中的急需解决的难题。

2.2. 空间生产理论概述

列斐伏尔开创了为马克思主义的生产学理论中引入空间概念的先河，提出了空间生产理论，而随后的学长例如哈维、卡斯泰尔等在列斐伏尔的理论基础上进行了延伸与探究，丰富原有理论体系使其完善[6][7]。列斐伏尔创造性的为马克思主义的理论体系中引入了社会学的空间概念，指出“社会关系的再生产是空间生产的本质”，并建构了表征空间、空间实践和空间表征的“三元一体”的理论框架来阐释空间生产的过程。

基于列斐伏尔的研究范围与框架，哈维梳理重构了空间、资本与城市发展之间的内在关系，对空间生产和发展理论进行了总结与补充[8]。卡斯泰尔则基于“消费-集体消费-政府干预”的视角出发，针对社会的经济发展带动与政府决策对空间生产的作用提出相关研究内容[9]。正是借助该角度的理论研究，使得空间生产理论得以适应中国的基本情况，得以作为上层理论基础得以解决中国现状发展的实际问题[10]。

作为解决城市空间问题的矛盾点与理论核心，列斐伏尔提出了三元一体的空间框架。与传统时间主导的理性认知不同，三元一体理论框架更加注重空间在社会问题中的地位，而非过去时间主导常规认识，将社会和空间紧密联系，并分类总结了有着明显马克思社会主义辩证理论思维倾向的核心概念——空间实践、空间的表征和表征空间(如图 1 所示)。

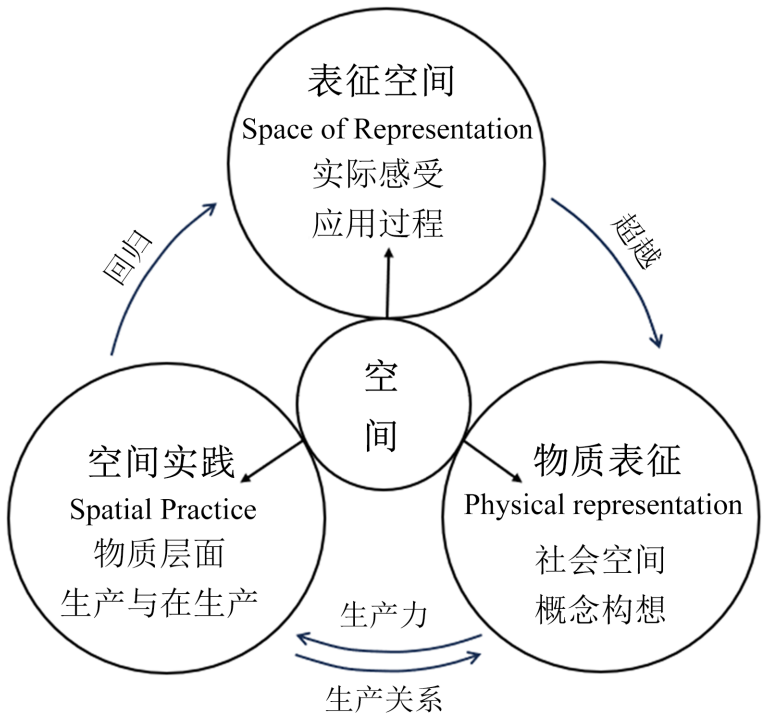


Figure 1. Trinity theory model [11]  
图 1. 三元一体理论模型<sup>①</sup>

回归理论框架,物质空间基于物理层面的意义即是空间实践的变相表现,是物质空间层面生产与物质再生产活动紧密结合的附属产物,其理想化程度是与当今经济社会发展与生活科技水平息息相关的;社会空间的概念层面的体现则归纳为物质空间表征,该理论概念源自城市主导的社会精英们(例如:规划师、社会学家、高级工程师)对空间的固化管理,涉及到社会的稳定与运行稳定;表征性空间更多的是基于生活视角对意识空间的描述,是城市空间发生作用时的社会体验者对城市空间的实际感受与应用过程,是空间使用人群的内心切实感受,具有本真性空间色彩,基于人的视角尺度,城市空间被支配被使用地位的体现,也是对空间表征的超越与再造。

### 2.3. 空间生产理论对于老旧城区更新的价值

可分为抽象空间与物质空间的空间理论是亨利·列斐伏尔所创造的空间生产理论的又一核心观点。基于政策手段为主导的政府单元运用权力宏观把控抽象生产空间从而支配资金流转方式。资本主体则是将社会资源分别融入生产、消耗以及公共服务等区域,遵循资源反复利用的手段以获取更高的利益,从而衍生出相对应的生产、宜居与满足社会发展需求的公共服务空间等。传统的空间生产理论正是通过协调政府、资本主义以及公众等不同主体的多方利益均衡发展的角度进行统筹协调[6]。

基于空间生产理论的老旧城区更新的核心视角是以政府、资本与民众等各方主体所代表的权力在老旧城区新经济发展和产业提升的实践过程。该实践过程存在例如权力规范、资本运转、引导公众参与以及协调各方利益等重点难点[10]。城市是动态发展的过程,而非一成不变,所以在城市运转的历史阶段就需要管理者能够实时把控城市运转的方向和尺度,协调各方面利益主体的矛盾冲突,恰恰空间生产存在多方面协调的理论框架和基础,多角度贯彻老旧城区社会、经济和文化的多方面融合改造。老旧城区随时间发展所遗留的问题往往是城市功能的演替、城市产业和空间的改朝换代,片面的功能演变并不能改变老旧城区落后的本质。因此,老旧城区在新的社会发展背景下,应该注重全方面多主体的协调更新过程,建立长期一体化的老旧城区改造模式。

## 3. 济南老旧城区基本概况

济南素以“泉城”之称享誉天下,古有“家家泉水,户户垂杨”的诗句赞扬老济南的泉城文化,这也逐渐发展成为城市的标志,同时奠定了城市经济文化发展的底蕴和内涵。泉城文化中蕴含的包括现存已久的水渠纵横的泉水,更重要的是济南老旧城区历史文化的传承脉络。而泉水文化纵横的老旧城区恰恰也是济南这座历史文化悠久古城的标志性符号,最具体现城市深厚底蕴和特色风貌的核心区域。针对不同学者对现存的济南老旧城区范围的理解梳理,大多数认同的区域就是南至泉城路、北到明湖路、东到县东巷和珍珠泉、西至贡院墙根街和文庙,该区域作为过去较长时间的济南核心所在,属于矛盾和特色并存的老街区,而做好这一区域的老旧城区更新与发展,对于传承泉城文化、展现泉城风貌、提高城市活力都具有重要意义。

### 3.1. 老旧城区存在的问题

#### 3.1.1. 建筑密度大,建设管理混乱

老旧城区中存在大量以居住功能为主的城中村和部分城边村,该区域存在较多历史遗留问题,例如建设用地混乱、违规搭建、建筑外扩违规占道等问题。通过违规搭建、违规占地等行为扩张建筑面积导致该地区的建筑密度显著增高,超过相关政策以及管理条例所规定的该区域的合理建筑密度标准,存在一定的安全隐患。除此之外,该区域往往因权属不清、管辖松懈等原因导致建筑分布杂乱无章,建筑内部设施和建筑外墙形象较差,阻碍城市整体的发展建设。同时老旧建筑年久失修,超出居住建筑使用年

限等问题导致的建筑质量问题所引发的危险性考虑，对居民的人身和财产安全构成威胁。

### 3.1.2. 道路规划不合理，增加交通风险

老旧城区的道路往往存在因年久失修导致路面破损、与现行相关管理技术规定的道路安全标准不符、道路因违规占道导致交通拥挤等问题。道路布局方面，存在道路等级设置不合理、人车混行、道路无法满足交通需求等。老旧城区的街巷道路部分宽度不足两米，违反相关消防安全设定，不满足消防车出警的交通条件，乱停车现象严重导致道路堵塞，存在极大安全隐患。

### 3.1.3. 居民构成混乱，统一协调难度高

老旧城区居住房屋大量堆积，公共设施配套差，居住租金低廉，外来务工人员大量涌入，人口数量和来源具有较大流动性，统计受限。且因不同文化素质人员集聚，以较低文化素质人员较为集中，存在一定的安全隐患和管理漏洞，为犯罪行为滋生提供了一定的场所条件，为当地的治安管理带来了一定的困难。

### 3.1.4. 配套设施不全，居住条件较差

老旧城区由于建筑群年久失修且以居住功能为主，配套设施与居住空间不匹配，居住人群缺乏必要的公共配套服务，市政设施不达标等问题难以得到解决，缺乏上层管理导致人居环境基础较差。

常见的老旧城区多为依附工业企业存在的居住区发展形成，工业发展所需的污染物排放问题未妥善解决，造成周边地区环境污染严重，危害工业企业当地居民的居住环境质量和安全，存在对当地居民身心健康的严重隐患。而相关政府决策部门在收到相关环境反馈后，往往止步于建筑外墙与环境整治的表面治理，环境污染与设施配套的根本问题尚未解决，浪费大量人力物力，从而形成了矛盾尖锐的历史遗留问题。

## 3.2. 现状更新措施

“老旧城区更新”是改善民生的一项重要工作。但是综合考虑济南现有的对老旧城区的更新改造措施和手段多为公共服务和基础设施的设施配置水平的升级，基于功能调整与配置等大尺度空间方面的措施相对较少。通过不断提升改善老旧城区群众的居住条件，如在一定的对老旧住区的道路交通设施条件、修缮维护历史文化建筑群、修复提升老旧城区公园绿地率等。设施整治情况虽在一定的方面取得改善，但老旧城区的功能混杂、人车混行等问题依然存在。

## 4. 济南老旧城区更新的现实基础

### 4.1. 内部潜力空间提升

产业发展缺乏动力、产业集群效益不足、建设密度小利用率低、功能混杂和过于追求经济发展而破坏生态环境等传统问题也是困扰济南老旧城区更新发展的情况所在，解决问题的关键则是如何高效利用老旧城区的存量空间以及对现有的低效空间的减量提升。基于此种情况，通过对济南老旧城区的产业发展、空间布局以及设施评价等方面进行综合考量，挖掘出存在再生产潜力的低效空间[12]。

### 4.2. 内外产业空间网络的整合重组

济南老旧城区的东部以居住功能为主导，青后小区是其重要的建设项目之一，建设年数相对较短，但是人口却非常密集，与老城区之间隔着济南护城河。由于这个特殊的地理位置，老旧城区东侧沿交通道路地区有很大的发展潜力，可以充分发掘济南护城河的自然生态和历史文化资源条件，同时沿主要道路建设商业服务设施；西北侧有许多生态风景区，总结周边区域的历史文化景观留存条件，配合老旧城



区西侧的济南护城河，构成现有的生态景观轴线。这样不仅可以保护和优化城市的生态环境，还可以提升旧城区的整体形象和品质；南部临近泺源大街，与趵突泉公园和泉城广场等知名景点隔街相望，景点资源丰富，可结合重点景区的旅游特色，打造老旧城区特色景点观赏轴线，这样的发展策略符合整个城市的第三产业发展规划，可以有效促进老旧城区的经济发展，提升其在城市发展中的地位。

总而言之，济南老旧城区具有丰富的自然生态和历史文化资源，通过充分发掘和利用这些资源来提升老旧城区的形象和品质。通过沿街发展现代商业服务、利用济南护城河进行生态景观串联以及突出重点景区旅游特色，实现老旧城区的可持续发展，为城市后续稳定发展做出贡献。通过综合评估和改善上述方面，济南老旧城区的发展构想提出新的发展图景，形成“三横三纵”的发展格局，实现老旧城区内外产业布局的整合提升，推动济南老旧城区的新发展模式<sup>[13]</sup>。

## 5. 综合提升路径

### 5.1. 营造宜人的公共生态空间

要注重绿化环境建设，提高城市公共空间品质，营造宜人的生态空间。在更新改造过程中，我们应该注重生态保护，提高城市环境的质量，通过创建人情化的公共生态空间，以大明湖区域为枢纽，通过水流和护城河来连接各个老旧城区区块，打造生态连廊。同时，利用旧城区内现有的公共景观，通过植树造林、改善空气质量等方式，重点打造公共生态节点，展示济南泉城的独特魅力。

### 5.2. 资本合理开发保护旧城历史文化

老旧城区的更新改造工作要合理开发保护老旧城区的历史文化，注重历史文化遗迹和地方风貌的保存完整与传承<sup>[14]</sup>。老旧城区是济南历史文化沉淀的重要体现，其有丰富的历史文化资源，更新改造的过程要重视保护与传承，相关的建筑物和文化元素都应该被延续，通过修缮古建筑、举办文化活动等方式，让历史文化与现代城市发展相融合。在保护方案中，应该采取最规范的保护措施，既要控制老旧城区建筑的外观和风格，又要使其融入城市总体规划，并体现出济南城市新时代的发展特色。

### 5.3. 按需调整土地使用状况

在更新改造中，需要注意土地级差效应<sup>[15]</sup>，置换土地功能，按需调整土地使用状况。老旧城区的改造提升，通过调整用地功能，合理规划土地用途，对人口密度大的区域进行科学调整和规划，更好地满足人们的生活需求，在老旧城区增加便民设施、改善居住条件等，提升居民的生活质量，以创造宜居和谐社区。同时，要优化道路网络，提升老旧城区路网的利用率和实际功能。通过对附近道路的修缮和改造，形成更加连续、灵活、方便的道路体系，并在原有城市中心地区建设地下停车场，以解决停车难问题。

### 5.4. 多方参与注入活力

通过引进企业落地，新兴产业引导，提升老旧城区的城市空间配置，建立多方参与机制能够为旧城区的更新注入活力。除制定产业发展新政策来规范资本运作，还应该重视老旧城区的多方利益主体，政府、企业、居民等各方应该参与进来，制定适宜的动态更新机制，充分发挥公众、权力和资本的协调优势，共同推动老旧城区的更新改造，形成合力解决难题，为让更多利益主体参与到城市建设发展注入新动力。

## 6. 结语

在我国的城市发展中，过去常常采用增量发展的方式，即通过不断拓展外扩新建设用地指标来满足城市的发展需求。然而，随着城市化进程加快，越来越多的城市面临土地紧缺和保护历史文化的问题。

因此,我们需要将发展方式转变为增量发展和存量更新并举的模式。济南老旧城区改造提升同样面临该问题。本文通过引入空间生产理论,从产业和内部空间层面进行分析,提出要充分尊重改造的现实基础,只有在改造中兼顾生态环境、历史文化保护传承、土地使用的调整和多方参与等方面,才能使得新改造地区的发展更加可持续且符合人们的需要。总之,希望通过以上路径的策略提升,我们可以为济南老旧城区及其他相似老旧城区的更新改造提供参考。

## 注 释

①图1来源:参考文献[11]

## 参考文献

- [1] 张京祥,赵丹,陈浩.增长主义的终结与中国城市规划的转型[J].城市规划,2013(1):45-50.
- [2] 江泓,张四维.生产、复制与特色消亡——“空间生产”视角下的城市特色危机[J].城市规划学刊,2009(4):40-45.
- [3] Lefebvre, H. (1991) *The Production of Space*. Blackwell, Oxford.
- [4] Lefebvre, H. (1976) *The Survival of Capitalism*. St. Martin's Press, New York.
- [5] 唐历敏.人文主义规划思想对我国旧城改造的启示[J].城市规划汇刊,2009,53(4):1-3.
- [6] 陈业伟.旧城改造要加强城市规划的宏观调控作用[J].城市规划汇刊,2015,59(2):40-44.
- [7] 林叶.城市人类学再思:列斐伏尔空间理论的三元关系、空间视角与当下都市实践[J].江苏社会科学,2018(3):130-141.
- [8] 叶超.社会空间辩证法的由来[J].自然辩证法研究,2012,28(2):56-60.
- [9] 高峰.城市空间生产的运作逻辑——基于新马克思主义空间理论的分析[J].学习与探索,2010(1):9-14.
- [10] 叶超,柴彦威,张小林.“空间的生产”理论、研究进展及其对中国城市研究的启示[J].经济地理,2011,31(3):409-413.
- [11] 袁洋子.西安城郊乡村公共空间解构与优化策略研究——基于空间生产理论视角[D]:[硕士学位论文].西安:西北大学,2019.
- [12] 唐忠新.中国城市社区建设概论[M].天津:天津人民出版社,2011.
- [13] 赵崇仁.英国城市开发公司与城市更新[J].国外城市规划,2012,31(3):30-33.
- [14] 沈清基.旧城更新与生态建设[J].城市规划,1996,20(5):46-48.
- [15] 朱翔.我国城市边缘区可持续发展研究[J].城市规划汇刊,2008,52(6):101-102.